A

PINSIA DEVELOPMENT SDN BHD lwn. HJ ABDUL HADI AHMAD & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
ABU BAKAR KATAR PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22-93-2005]
B 27 JANUARI 2016

PROSEDUR SIVIL: *Ganti rugi – Pentaksiran ganti rugi – Sama ada bercanggah dengan keputusan sebelumnya – Keputusan tidak dirayu – Sama ada keputusan sebelumnya kekal dan muktamad*

C

TORT: *Kecuaian – Ganti rugi – Kegagalan Pentadbir Tanah mendaftarkan kaveat – Tanah dijual kepada pihak ketiga akibat kecuaian Pentadbir Tanah – Taksiran ganti rugi – Sama ada disandarkan kepada nilai tanah atau kerugian sebenar – Sama ada memenuhi ujian 'Caparo' iaitu keramalan, kerapatan, keadilan dan kemunasabahan atau polisi awam – Sama ada tuntutan kerugian ekonomi tulen wajar dibenarkan*

D

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat – Kaveat persendirian – Kegagalan Pentadbir Tanah mendaftarkan kaveat – Tanah dijual kepada pihak ketiga – Taksiran ganti rugi – Sama ada disandarkan kepada nilai tanah atau kerugian sebenar dialami perayu – Kanun Tanah Negara, s. 324*

E

Plaintif ('perayu') telah memulakan satu tindakan di Mahkamah Tinggi terhadap defendan pertama hingga defendan ke-12 bagi pelaksanaan spesifik satu perjanjian jual beli tanah. Mahkamah Tinggi menolak tuntutan perayu. Tetapi, rayuan perayu kepada Mahkamah Rayuan dibenarkan. Terkilan
F dengan keputusan tersebut, defendan pertama hingga defendan ke-12 memohon kebenaran merayu ke Mahkamah Persekutuan tetapi permohonan tersebut ditolak. Semasa prosiding di Mahkamah Tinggi, perayu memfailkan kaveat persendirian atas tanah-tanah tersebut tetapi defendan ke-14 ('responden'), secara cuai, tidak mendaftarkan kaveat tersebut. Akibat
G kecuaian responden, tanah-tanah tersebut telah dipindah milik kepada defendan ke-13. Oleh itu, perayu memulakan tindakan menuntut ganti rugi am akibat kecuaian responden yang tidak mendaftarkan kaveat tersebut. Tuntutan perayu dibenarkan oleh Mahkamah Tinggi dan responden diperintahkan membayar ganti rugi am yang akan ditaksirkan oleh
H mahkamah. Taksiran ganti rugi am dijalankan di hadapan Penolong Kanan Pendaftar 2 ('PKP2') yang memberikan ganti rugi sebanyak RM6,000 iaitu jumlah wang cengkeram dan kadar faedah ke atasnya. Ini adalah rayuan perayu terhadap keputusan PKP2 (lampiran 153). Isu yang dibangkitkan untuk pertimbangan mahkamah adalah sama ada taksiran ganti rugi disandarkan kepada nilai tanah ataupun kerugian sebenar yang dialami oleh
I perayu. Perayu menghujahkan bahawa PKP2, semasa membuat keputusan berkaitan ganti rugi, telah mengabaikan keputusan Penolong Kanan Pendaftar 1 ('PKP1') yang memutuskan bahawa ganti rugi bergantung kepada

nilaian tanah tersebut iaitu RM5,241,000 seperti yang dinyatakan dalam laporan nilaian yang disediakan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta ('JPPH'). Oleh sebab keputusan PKP1 tidak dirayu oleh responden, keputusan itu masih kekal dan perlu dipatuhi oleh PKP2. Perayu juga menghujahkan bahawa PKP2 terkhilaf apabila menganggap bahawa kerugian yang dialami oleh perayu merupakan kerugian ekonomi tulen dan bahawa mahkamah tidak boleh atau tidak mempunyai bidang kuasa untuk membenarkan ganti rugi tulen.

Diputuskan (membenarkan rayuan perayu di lampiran 153 dengan kos):

(1) PKP1 telah memutuskan ganti rugi perayu berdasarkan nilaian tanah-tanah tersebut. Responden sepatutnya memfailkan notis rayuan terhadap keputusan PKP1 sekiranya tidak berpuas hati dan bukannya membiarkan taksiran ganti rugi dijalankan dan PKP2 membuat keputusannya. Keputusan PKP1 yang tidak dirayu oleh responden ialah keputusan muktamad dan PKP2 terikat dengan keputusan tersebut (perenggan 52, 53 & 54)

(2) Mengguna pakai '*Caparo* test', kecuaian responden boleh diramalkan di mana kegagalan responden mendaftarkan kaveat persendirian akan menyebabkan pemilik berdaftar terdahulu menjual tanah-tanah tersebut kepada orang lain. Responden mengetahui tujuan kaveat dimasukkan adalah untuk melindungi kepentingan perayu atas tanah-tanah tersebut. Perayu dan responden juga mempunyai hubungan yang rapat di mana fi permohonan kemasukan kaveat telah dibayar. Oleh itu, responden mempunyai kewajipan mendaftarkan kaveat seperti yang diperuntukkan di bawah s. 324 Kanun Tanah Negara. Seterusnya, bukanlah polisi awam apabila seseorang pembeli yang kehilangan tanahnya atas kecuaian responden hanya dibenarkan menuntut wang deposit yang telah dibayar (perenggan 57 – 60)

(3) Dalam hal keadaan tersebut, PKP2 khilaf apabila tidak memberikan kerugian ekonomi tulen sebagaimana yang diputuskan oleh PKP1. Responden diperintahkan membayar nilaian tanah yang dibuat oleh JPPH iaitu, RM5,241,000 kepada perayu. (perenggan 64 & 65)

Kes-kes yang dirujuk:

Lok Kok Beng & Ors v. Loh Chiak Eong & Anor [2015] 7 CLJ 1008 FC ***(diikuti)***

Macon Engineers Sdn Bhd v. Goh Hooi Yin [1976] 1 LNS 67 FC ***(dirujuk)***

Majlis Perbandaran Ampang Jaya v. Steven Phoa Cheng Loon & Ors [2006] 2 CLJ 1 FC ***(diikuti)***

Nepline Sdn Bhd v. Jones Lang Wootton [1995] 1 CLJ 865 HC ***(dirujuk)***

Strongkota Development Sdn Bhd v. Lembaga Lebuhraya Malaysia & Anor [2012] 3 CLJ 135 HC ***(dirujuk)***

Tuan Hj Ahmed Abdul Rahman v. Arab-Malaysian Finance Bhd [1996] 1 CLJ 241 FC ***(dirujuk)***

UDA Holdings Bhd v. Koperasi Pasaraya Malaysia Bhd & Other Appeals [2009] 1 CLJ 329 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Civil Law Act 1956, s. 3(1)
National Land Code, s. 324
Street, Drainage and Building Act 1974, s. 95

Bagi pihak plaintif - Chia Kok Liang; T/n Syarikat Ng & Anuar
Bagi pihak defendan ke-14 - Fariza Hamzah; Peguam Persekutuan

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Abu Bakar Katar PK:

Pengenalan

[1] Ini merupakan rayuan kepada hakim dalam kamar oleh plaintif/perayu terhadap keputusan Puan Nur Azzuin, Penolong Kanan Pendaftar (PKP2) (lampiran (153)) yang telah menaksirkan tuntutan ganti rugi plaintif/perayu terhadap defendan ke-14/responden seperti berikut:

(a) deposit pelaksanaan opsyen pembelian tanah iaitu 10% daripada nilai hartanah ketika itu yang telah dibayar oleh plaintif/perayu sebanyak RM6,000;

(b) kadar faedah 5% setahun atas jumlah RM6,000 daripada tarikh pemfailan writ saman pada 25 Mei 2002 sehingga penyelesaian penuh;

(c) fi jurunilai bagi laporan penilaian yang kedua berjumlah RM8,500; dan

(d) fi guaman dibenarkan di bawah kos sebanyak RM50,000.

[2] Mahkamah ini telah mendengar rayuan kepada hakim dalam kamar dan telah membenarkan rayuan plaintif/perayu terhadap keputusan PKP2. Mahkamah ini telah memerintahkan defendan ke-14/responden membayar kepada plaintif/perayu nilai tanah yang sepatutnya didaftarkan atas plaintif/perayu sebanyak RM5,400,000.

[3] Defendan ke-14/responden yang terkilan dengan keputusan mahkamah ini telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia.

Fakta Kes

[4] Pada asalnya defendan pertama hingga defendan ke-12 merupakan pemilik berdaftar atas tanah-tanah yang dikenali sebagai Lot 965 GM 119 (dahulunya sebahagian daripada SPK 2192 Lot 360), Lot 996 GM 120 (dahulunya sebahagian daripada SPK 2192 Lot 360), Lot 535 GM 474 (dahulunya dikenali sebagai SPK 2926); dan Lot 536 GM 475 (dahulunya dikenali sebagai SPK 2927), kesemuanya terletak di Mukim Keladi, Daerah Kulim, Kedah Darul Aman (tanah-tanah tersebut).

[5] Pada masa yang matan defendan pertama hingga defendan ke-12 telah memberi opsyen kepada penama Tan Si Tee dan Chia Siew Hock untuk membeli tanah-tanah tersebut dengan harga RM688,460.40.

[6] Tan Si Tee dan Chia Siew Hock telah melaksanakan opsyen tersebut dan menamakan perayu/plaintif untuk memasuki perjanjian jual beli dengan defendan pertama hingga defendan ke-12 dan membayar deposit sebanyak 10% daripada harga yang ditawarkan iaitu RM6,000.

[7] Defendan pertama hingga defendan ke-12 kemudiannya telah enggan/gagal/cuai untuk memasuki perjanjian tersebut.

[8] Melalui tindakan sivil di Mahkamah Tinggi Malaya, Alor Setar iaitu Guaman Sivil No: 22-62-1996, plaintif/perayu menuntut pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli tersebut.

[9] Pada 10 April 2002, Mahkamah Tinggi Malaya, Alor Setar telah menolak tuntutan plaintif/perayu. Plaintif/perayu telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia. Pada 29 November 2004, Mahkamah Rayuan, Malaysia telah membenarkan rayuan plaintif/perayu.

[10] Defendan pertama hingga defendan ke-12 yang terkilan dengan keputusan Mahkamah Rayuan, Malaysia telah memfailkan kebenaran untuk merayu ke Mahkamah Persekutuan, Malaysia. Pada 25 Mei 2005, Mahkamah Persekutuan, Malaysia telah menolak permohonan defendan pertama hingga defendan ke-12 kebenaran untuk merayu.

[11] Semasa prosiding di Mahkamah Tinggi, Malaya pada tahun 1996, plaintif/perayu telah memfailkan kaveat persendirian atas tanah-tanah tersebut sebagaimana penyerahan No: 1583/2002 (kaveat tersebut).

[12] Defendan ke-14/responden telah secara cuai tidak mendaftarkan kaveat tersebut. Selanjutnya akibat kecuaian defendan ke-14/responden, tanah-tanah tersebut telah dipindah milik kepada defendan ke-13 pada 30 September 2002.

[13] Plaintif/perayu kemudiannya telah memulakan tindakan di Mahkamah Tinggi Malaya, Alor Setar menuntut ganti rugi am akibat kecuaian defendan ke-14/responden tidak mendaftarkan kaveat tersebut.

[14] Pada 20 Oktober 2010, Mahkamah Tinggi Malaya, Alor Setar telah membenarkan tuntutan plaintif/perayu terhadap defendan ke-14 dengan kos. Defendan diperintahkan membayar ganti rugi am yang akan ditaksirkan oleh mahkamah kepada plaintif/perayu.

[15] Melalui notis temu janji taksiran ganti rugi (lampiran (124)), taksiran ganti rugi am telah pun dijalankan di hadapan PKP2 dan di akhir taksiran, PKP2 pada 25 Januari 2015 telah memerintahkan ganti rugi sebagaimana yang dinyatakan di perenggan 1 di atas kepada plaintif/perayu.

[16] Mahkamah ini berpendapat, rayuan kepada hakim dalam kamar terhadap keputusan PKP didengar secara "re-hearing" seolah-olah taksiran itu pertama kalinya didengar oleh mahkamah ini. Mahkamah ini merujuk kes *Tuan Haji Ahmed Abdul Rahman v. Arab-Malaysian Finance Berhad* [1996] 1 CLJ 241; [1996] 1 MLJ 30 yang telah menyuarakan pandangannya sebagaimana berikut:

> With respect, in appeals to a judge in chambers from the decision of a registrar of the High Court, the judge is not exercising appellate jurisdiction in the same sense as when he hears appeals from judgments, decisions or orders of the subordinate courts. Such appeals from decisions of the registrar are by way of an actual rehearing and the judge treats the matter as though it comes before him for the first time. The judge is therefore not confined to the points taken before the registrar so that the rule about new points being not generally open to an appellant to take on appeal does not apply. In support, we would refer to the following passage in the judgment of Payne J in *Blundell v. Rimmer* [1971] 1 All ER 1072 at p. 1076; [1971] 1 WLR 123 at p. 127:
>
> > I understand that the arguments before me ranged over a wider ground than those advanced by the parties' solicitors to the district registrar, and it was contended by counsel for the plaintiff that I was fettered by the proceedings before the district registrar and confined to the arguments which were presented to him - that no point could be raised before me which was not raised below. It is, I think, clear on authority that the appeal from the district registrar is a rehearing of the application and I am entitled to treat the matter as though it had come before me for the first time, and, moreover, that I am not fettered by the previous exercise of the district registrar's discretion, although I should, of course, give to it the weight which it deserves. Authority for this proposition can be found in the speech of Lord Atkin in *Evans v. Bartlam* and in the notes in The Supreme Court Practice 1970 at p. 759 para. 58/1/2, p. 762 para. 58/4/1, under RSC O. 58 rr. 1 and 4.

[17] Berbekalkan prinsip *Tuan Haji Ahmed Abdul Rahman* (*supra*), mahkamah ini akan menimbangkan rayuan oleh plaintif/perayu terhadap keputusan PKP2 berkaitan taksiran ganti rugi akibat kecuaian defendan ke-14/responden.

[18] Mahkamah ini telah menghalusi penghujahan peguam plaintif/perayu yang terpelajar dan nampaknya beliau menumpukan rayuannya atas isu tunggal iaitu:

> Sama ada taksiran ganti rugi hendak disandarkan kepada nilai tanah ataupun kerugian sebenar yang dialami oleh plaintif/perayu

Penghujahan Peguam Plaintif/Perayu Yang Terpelajar

[19] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar dalam hujahannya menarik perhatian mahkamah ini kepada keputusan Puan Noorhidayah bte Mohd Saad, PKP (PKP1) yang dibuat sebelum taksiran dijalankan iaitu taksiran

ganti rugi berdasarkan kepada nilai tanah-tanah tersebut dan penilaian berdasarkan tarikh 20 Oktober 2010 di mana defendan ke-14/responden diputuskan cuai dan bertanggungan atas kegagalan mendaftarkan kaveat persendirian yang difailkan oleh plaintif/perayu. A

[20] PKP1 telah mencatatkan plaintif bersetuju harga nilaian tanah-tanah tersebut pada 20 Oktober 2010 ialah RM5,241,000 sepertimana dinyatakan di dalam laporan nilaian yang disediakan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. B

[21] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar telah menghujahkan PKP2 semasa membuat keputusan berkaitan ganti rugi yang diberikan kepada plaintif/perayu telah mengabaikan keputusan PKP1 yang memutuskan ganti rugi bergantung kepada nilaian tanah-tanah tersebut iaitu RM5,241,000. Keputusan PKP1 tidak dirayu oleh defendan ke-14/responden dan ianya masih kekal dan perlu dipatuhi oleh PKP2. C

[22] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar telah mempertikaikan keputusan PKP2 yang hanya memberikan ganti rugi sebanyak RM6,000 iaitu merupakan wang cengkeram kepada plaintif/perayu dan kadar faedah atasnya tetapi bukan ganti rugi kehilangan tanah-tanah tersebut yang dinilaikan RM5,241,000 yang menjadi hal perkara rayuan kepada hakim dalam kamar (lampiran (153)). D

[23] PKP2 telah dihujahkan terkhilaf apabila gagal mematuhi keputusan PKP1 yang tidak dirayu oleh defendan ke-14/responden, menganggapkan kerugian yang dialami oleh plaintif/perayu merupakan kerugian ekonomi tulen (pure economic loss) dan menganggapkan mahkamah tidak boleh atau mempunyai bidang kuasa untuk membenarkan ganti rugi tulen. E F

[24] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar menghujahkan tuntutan plaintif/perayu untuk ganti rugi kehilangan tanah-tanah tersebut dan bukannya kerugian ekonomi tulen sebagaimana yang ditegaskan oleh Peguam Kanan Persekutuan yang terpelajar. Plaintif/perayu bukannya menuntut kerugian atas kehilangan peluang pembangunan atas tanah-tanah tersebut. G

[25] Mahkamah ini telahpun *dirujuk kes UDA Holdings Bhd v. Koperasi Pasaraya Malaysia Bhd & Other Appeals* [2009] 1 CLJ 329 yang memutuskan:

> To put it simply pure economic loss is financial or pecuniary loss that does not arise from any physical damage to the person or property. H

[26] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar menghujahkan maksud "physical damage" perlulah merangkumi kehilangan tanah-tanah tersebut akibat kecuaian defendan ke-14 yang gagal mendaftarkan kaveat itu.

[27] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar menghujahkan plaintif/perayu telah pun memperolehi perlaksanaan spesifik yang diberikan oleh Mahkamah Rayuan, Malaysia terhadap defendan pertama hingga defendan ke-12 yang merupakan pemilik berdaftar terdahulu. I

[28] Plaintif/perayu mempunyai kepentingan atas tanah-tanah tersebut dan sekiranya defendan ke-14/responden tidak cuai untuk mendaftarkan kaveat itu, plaintif/perayu tidak akan kehilangan tanah-tanah tersebut. Plaintif/perayu mampu membayar baki harga jualan dan sekaligus mematuhi perintah yang diberikan oleh Mahkamah Rayuan, Malaysia.

[29] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar menghujahkan akibat kecuaian defendan ke-14/responden, plaintif/perayu telah kehilangan tanah-tanah tersebut dan plaintif/perayu bukannya sekadar mendapat RM6,000 merupakan wang deposit.

[30] Secara alternatif, peguam plaintif/perayu yang terpelajar menghujahkan sekiranya mahkamah ini berpendapat tuntutan plaintif/perayu melibatkan tuntutan ekonomi tulen, ianya tidak menghalang PKP2 mengawardkan kerugian ekonomi tulen kepada plaintif/perayu.

[31] Mahkamah ini turut dirujuk kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya v. Steven Phoa Cheng Loon & Ors* [2006] 2 CLJ 1; [2006] 2 MLJ 389 di mana bagi tuntutan akibat kecuaian, ganti rugi ekonomi tulen boleh diberikan. Walaupun begitu, dalam kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya* (*supra*) tuntutan kerugian ekonomi tulen dihalang oleh peruntukan s. 95 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974.

[32] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar selanjutnya menghujahkan tiada apa-apa peruntukan di bawah Kanun Tanah Negara yang menghalang ganti rugi ekonomi tulen diberikan.

[33] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar telah merujuk kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya* (*supra*) di mana mengguna pakai "Caparo test" iaitu keramalan, kerapatan dan keadilan dan kemunasabahan atau polisi awam.

Keramalan

[34] Peguam plaintif/perayu menghujahkan ianya boleh diramalkan iaitu kegagalan defendan ke-14/responden mendaftarkan kaveat akan menyebabkan pemilik berdaftar terdahulu akan menjual kepada orang lain. Defendan ke-14/responden mengetahui tujuan kaveat itu dimasukkan untuk melindungi kepentingan plaintif atas tanah-tanah tersebut.

Kerapatan

[35] Peguam plaintif/perayu telah menghujahkan plaintif dan defendan ke-14 mempunyai hubungan yang rapat di mana fi permohonan kemasukan kaveat telah pun dibayar. Defendan ke-14/responden mempunyai kewajipan untuk mendaftarkan kaveat itu sebagaimana yang diperuntukkan di bawah s. 324 Kanun Tanah Negara.

Keadilan Dan Kemunasabahan (Polisi Awam)

[36] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar menghujahkan ianya bukan polisi awam apabila seseorang pembeli kehilangan tanahnya atas kecuaian defendan ke-14/responden sekadar dibenarkan menuntut wang deposit yang telah dibayar.

[37] Selanjutnya dihujahkan suatu amalan "conveyancing" apabila seseorang memasuki perjanjian jual beli tanah dan membayar deposit, kaveat persendirian akan didaftarkan bagi melindungi kepentingan pembeli sementara menunggu bayaran baki dijelaskan dan pindah milik didaftarkan. Mahkamah ini dirujuk kes *Macon Engineers Sdn Bhd v. Goh Hooi Yin* [1976] 1 LNS 67; [1976] 2 MLJ 53 yang menyatakan:

> It would seems abundantly clear from the authorities that so long as there is in existence a valid agreement for the sale of land, the purchaser is entitled to lodge a caveat to protect his rights under the contract and to sue for a specific performance of the agreement.

[38] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar selanjutnya menghujahkan defendan ke-14/responden mempunyai tugas yang mudah untuk mendaftarkan kaveat persendirian dan tiada keperluan bagi defendan ke-14/responden untuk menyelidiki kebenaran Borang 19B dan surat akuan yang disertakan. Defendan ke-14/responden hanya perlu mendaftarkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif/perayu secara pentadbiran.

[39] Peguam plaintif/perayu menghujahkan tuntutan kerugian ekonomi tulen suatu yang unik dan mahkamah semasa menimbangkan polisi awam perlu menimbangkan semua faktor yang relevan termasuk masa, kemajuan undang-undang negara, akauntabiliti penjawat awam semasa menjalankan tugas dan kerumitan kerja. Keputusan dalam kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya* (*supra*) dan *UDA Holdings Bhd* (*supra*) sekadar untuk panduan dan ianya tidak menyekat mahkamah ini untuk membenarkan ganti rugi tulen apabila kesemua ujian dalam kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya* (*supra*) dipenuhi.

[40] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar turut merujuk kes *Strongkota Development Sdn Bhd v. Lembaga Lebuhraya Malaysia & Anor* [2012] 3 CLJ 135; [2012] 2 MLJ 265 sebagai nas sandarannya iaitu tuntutan kerugian ekonomi tulen dibenarkan.

[41] Peguam plaintif/perayu yang terpelajar menghujahkan ganti rugi ekonomi tulen seharusnya diberikan akibat kecuaian defendan ke-14/responden dalam menjalankan tugas penjawat awam. Sekiranya mahkamah tidak membenarkan tuntutan ini seolah-olah mahkamah ini merestui tindakan defendan ke-14/responden yang telah pun dibuktikan melakukan kecuaian sehingga plaintif/perayu kehilangan hak atas tanah-tanah tersebut.

[42] Plaintif/perayu pada akhirnya menghujahkan PKP2 telah terkhilaf apabila tidak memberikan ganti rugi tulen atas kecuaian defendan ke-14/responden. Plaintif/perayu memohon ganti rugi sebagaimana laporan JPPH iaitu RM5,241,000.

Penghujahan Peguam Kanan Persekutuan (PKP) Yang Terpelajar Bagi Defendan Ke-14/Responden

[43] PKP yang terpelajar mengambil pendirian iaitu keputusan PKP2 yang tidak membenarkan kerugian ekonomi tulen suatu keputusan yang tepat. Plaintif/perayu hanya berhak mendapatkan ganti rugi untuk kehilangan sebenar (actual loss) iaitu RM6,000 untuk deposit yang dibayar.

[44] PKP yang terpelajar menghujahkan walaupun PKP1 memutuskan ganti rugi berdasarkan penilaian tanah-tanah tersebut dan mengikut tarikh penghakiman Hakim Mahkamah Tinggi, defendan ke-14/responden tidak memfailkan apa-apa notis rayuan kepada hakim dalam kamar terhadap keputusan PKP1 kerana berpendapat isu ini masih boleh dibangkitkan semasa taksiran ganti rugi kelak.

[45] PKP yang terpelajar bergantung kepada kes *UDA Holdings Bhd* (*supra*) semasa menimbangkan isu kerugian ekonomi tulen berpunca daripada kecuaian telah mengikuti prinsip yang diputuskan dalam kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya* (*supra*).

[46] PKP yang terpelajar berpandukan nas-nas yang dirujuk sebelum ini, menghujahkan kerugian ekonomi tulen diberikan oleh mahkamah tetapi dalam keadaan yang terhad dan tertentu sahaja. Mahkamah perlu menimbangkan pemakaian s. 3(1) Akta Undang-Undang Sivil 1956 dengan menimbangkan polisi awam, hal keadaan tempatan sama ada ianya adil, saksama dan munasabah berdasarkan fakta dan keadaan kes.

[47] PKP yang terpelajar menghujahkan berdasarkan prinsip common law, sama ada defendan ke-14/responden perlu membayar nilai tanah sebenar atau kerugian sebenar berupa wang deposit RM6,000 akibat kecuaian defendan ke-14/responden mendaftarkan kaveat persendirian.

[48] PKP yang terpelajar selanjutnya menghujahkan plaintif/perayu gagal menunjukkan di hadapan PKP2 sebab-sebab yang membolehkan defendan ke-14/responden menanggung kerugian ekonomi tulen. PKP yang terpelajar dalam kes *UDA Holdings Sdn Bhd* (*supra*) terdapat keterangan bagi membolehkan kerugian ekonomi tulen. Dalam kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya* (*supra*), penduduk-penduduk di Blok 2 dan Blok 3 Highland Towers menuntut kejatuhan nilai unit kondo yang dimiliki akibat keruntuhan Blok 1. Selanjutnya dalam kes *Nepline Sdn Bhd v. Jones Lang Wootton* [1995] 1 CLJ 865 kerugian ekonomi tulen dibuktikan untuk pengembalian wang deposit sewa dan sewa yang telah dibayar berjumlah RM15,372.

[49] PKP yang terpelajar menghujahkan PKP2 secara betul memutuskan plaintif/perayu hanya berhak menerima bayaran deposit RM6,000. Defendan ke-14/responden merupakan Pentadbir Tanah Daerah menjalankan kuasa-kuasa yang diperuntukkan di bawah Kanun Tanah Negara termasuklah mendaftarkan kaveat persendirian.

[50] Secara alternatif, PKP yang terpelajar menghujahkan sekiranya ganti rugi ekonomi tulen hendak diberikan, adalah mengikut kadar yang dibayar atas nilai tanah-tanah tersebut dan bukannya atas nilaian tanah-tanah tersebut.

Pendapat Mahkamah Ini

[51] Mahkamah ini telah meneliti dan menghalusi penghujahan pihak-pihak, isu utama yang perlu diputuskan dalam "notis rayuan kepada hakim dalam kamar" (lampiran (153)) sama ada plaintif/perayu berhak mendapatkan kerugian sebenar iaitu RM6,000 atau kerugian ekonomi tulen yang berasaskan nilaian tanah-tanah tersebut iaitu RM5,241,000.

[52] Mahkamah ini bersetuju dengan peguam plaintif/perayu yang terpelajar iaitu PKP1 telah pun memutuskan ganti rugi yang dialami oleh plaintif/perayu berdasarkan nilai tanah-tanah tersebut semasa penghakiman diberikan iaitu dalam tahun 2010. PKP1 telah pun membuat keputusan sebelum taksiran ganti rugi diteruskan oleh PKP2. PKP1 telah memutuskan akan mengambil kira nilaian tanah-tanah tersebut yang dinilai oleh JPPH bagi tujuan ganti rugi yang dialami oleh plaintif/perayu akibat kecuaian yang dilakukan oleh defendan ke-14/responden merupakan Pentadbir Tanah Daerah Kulim.

[53] Mahkamah ini berpendapat PKP yang terpelajar sepatutnya memfailkan notis rayuan kepada hakim dalam kamar terhadap keputusan PKP1 sekiranya tidak berpuas hati dan bukannya membiarkan taksiran ganti rugi dijalankan dan PKP2 membuat keputusannya.

[54] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif/perayu yang terpelajar iaitu keputusan PKP1 yang tidak dirayu oleh PKP yang terpelajar ianya suatu keputusan yang muktamad. PKP2 terikat dengan keputusan PKP1 berkaitan ganti rugi kehilangan tanah yang dialami oleh plaintif/perayu berpandukan nilaian yang dibuat oleh JPPH.

[55] Mahkamah ini turut menimbangkan dengan membuat andaian PKP2 tidak terikat dengan keputusan PKP1, sama ada plaintif/perayu berhak mendapatkan ganti rugi kehilangan ekonomi tulen iaitu nilai tanah-tanah yang tidak dapat didaftarkan kepada plaintif/perayu atas kecuaian defendan ke-14/responden mendaftarkan kaveat persendirian.

[56] PKP yang terpelajar secara tegasnya menghujahkan plaintif/perayu hanya berhak kepada kerugian sebenar iaitu RM6,000 dan tidak berhak menuntut kerugian ekonomi tulen akibat kecuaian defendan ke-14/responden.

[57] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif/perayu yang terpelajar telah merujuk kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya* (*supra*) di mana mengguna pakai "*Caparo* test" iaitu keramalan, kerapatan dan keadilan dan kemunasabahan atau polisi awam bagi menentukan sama ada kerugian ekonomi tulen dibenarkan atau tidak.

Keramalan

[58] Mahkamah ini bersetuju kecuaian defendan ke-14/responden ianya boleh diramalkan iaitu kegagalan defendan ke-14/responden mendaftarkan kaveat persendirian akan menyebabkan pemilik berdaftar terdahulu menjual tanah-tanah tersebut kepada orang lain. Defendan ke-14/perayu mengetahui tujuan kaveat itu dimasukkan untuk melindungi kepentingan plaintif/perayu atas tanah-tanah tersebut.

Kerapatan

[59] Mahkamah ini bersetuju plaintif/perayu dan defendan ke-14/responden mempunyai hubungan yang rapat di mana fi permohonan kemasukan kaveat telah pun dibayar. Defendan ke-14/responden mempunyai kewajipan untuk mendaftarkan kaveat itu sebagaimana yang diperuntukkan di bawah s. 324 Kanun Tanah Negara.

Keadilan Dan Kemunasabahan (Polisi Awam)

[60] Mahkamah ini bersetuju ianya bukan polisi awam apabila seseorang pembeli kehilangan tanahnya atas kecuaian defendan ke-14/responden sekadar dibenarkan menuntut wang deposit yang telah dibayar. PKP yang terpelajar telah menghujahkan kerugian ekonomi tulen tidak seharusnya diberikan kepada defendan ke-14/responden kerana ianya dikatakan bercanggah dengan polisi awam.

[61] Mahkamah ini berpendapat bagi menjamin pentadbiran Kerajaan yang cekap dan memberi perkhidmatan kepada rakyat, tindakan defendan ke-14/responden yang dibuktikan melakukan kecuaian apabila tidak mendaftarkan kaveat persendirian yang difailkan oleh plaintif/perayu sehingga menyebabkan tanah-tanah tersebut tidak dapat dimilikinya, ianya memerlukan perhatian mahkamah dalam menggarap situasi sebegini. PKP yang terpelajar cuba menagih simpati mahkamah agar ganti rugi ekonomi tulen tidak diberikan.

[62] Mahkamah ini merujuk kes *Lok Kok Beng & Ors v. Loh Chiak Eong & Anor* [2015] 7 CLJ 1008; [2015] 5 AMR 185 di mana Mahkamah Persekutuan berhadapan isu sama ada seorang arkitek bertanggungan untuk kerugian ekonomi tulen akibat kelewatan pemaju perumahan menyerahkan milikan kosong kepada pembeli-pembeli. YA Zainun Ali HMP dalam penghakimannya ada menzahirkan pengamatannya sebagaimana berikut:

> [39] In Malaysia, the legal position in respect of claims for pure economic loss in the law of negligence is a little unclear. At the apex court, claims for pure economic loss was largely decided on considerations of public policy.

[63] Mahkamah ini bersetuju dengan pandangan YA Zainun Ali HMP dalam kes *Lok Kok Beng & Ors* (*supra*) yang menyatakan:

> … The recoverability of claims for pure economic loss in negligence cases is dependent on the facts of individual cases. Some measure of public policy must be considered though it should not be the sole determinant of liability.

[64] Mahkamah ini bersetuju dengan mengaplikasikan "Caparo test" sebagaimana yang digarap dalam kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya* (*supra*) dan fakta kes di hadapan PKP2, PKP2 telah khilaf apabila tidak memberikan kerugian ekonomi tulen sebagaimana yang diputuskan oleh PKP1 iaitu berpandukan nilaian JPPH berjumlah RM5,241,000.

Kesimpulan

[65] Mahkamah ini membenarkan rayuan plaintif/perayu di lampiran (153) dengan kos. Mahkamah ini membenarkan kehilangan ekonomi tulen yang ditanggung oleh plaintif/perayu atas tanah-tanah tersebut akibat kecuaian defendan ke-14/responden tidak mendaftarkan kaveat persendirian. Mahkamah ini memerintahkan defendan ke-14/responden membayar nilaian tanah yang dibuat oleh JPPH iaitu berjumlah RM5,241,000 kepada plaintif/perayu.